

**UCHWAŁA Nr XXVIII/204/04**  
**Rady Gminy Raszyn**  
**z dnia 12 maja 2004r.**

**w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej"**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Raszyn uchwala, co następuje:

§ 1

1. Po rozpatrzeniu pisma z dnia 05.09.2003r. zakwalifikowanego jako zarzut do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej", wniesionego przez Panią Barbarę Rybkowską właściciela działek nr ew. 191, 192 i 193 położonych we wsi Raszyn przy ul. Kościuszki 2/4, dotyczącego: realizacji pasażu handlowego na terenie Rejonowej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska" przy Al. Krakowskiej 62, ul. Młynarskiej w Raszynie i wysokości projektowanych budynków usługowych, których budowa spowoduje zaciemnienie południowej części działki wnoszącej zarzut i zaciemnienie istniejących budynków – okien i balkonów oraz spowoduje spadek wartości nieruchomości, odrzuca się w części złożony zarzut.
2. **Zarzut odrzuca się w części** w zakresie dotyczącym ustaleń funkcjonalnych dla obszaru oznaczonego w projekcie planu symbolem A 4.1U.  
W pozostałej części zarzut został uwzględniony przez Wójta Gminy Raszyn.

§ 2

Uzasadnienie faktyczne i prawne przyjęto zgodnie z załącznikiem nr 1, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

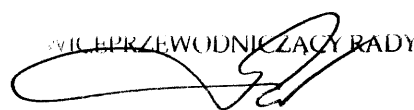
1. Uchwała podlega doręczeniu wnoszącej zarzut Pani Barbarze Rybkowskiej.
2. Uchwałę niniejszą wnosząca zarzut może zaskarżyć do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia jej doręczenia, za pośrednictwem Rady Gminy Raszyn.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raszyn.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Jacek Gromek

**Załącznik nr 1** do uchwały Nr XXVIII/204/04 Rady Gminy Raszyn z dnia 12 maja 2004r. w sprawie: rozpatrzenia zarzutu złożonego do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Raszyn po wschodniej stronie Alei Krakowskiej".

Przy sporządzaniu niniejszego projektu planu w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) - *"do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...) w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe"*, stosuje się przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.).

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 ust. 1 stanowi, że ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w art. 4 ust. 1 powyższej ustawy czynność tę zalicza do zadań własnych gminy i jednocześnie w art. 10 ustawy jak wyżej wskazuje zakres ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie wykraczają poza ramy określone ww. przepisem art. 10 powyższej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Według art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *"Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym (...), określa zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania(...)"*. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem warunków określonych w ustawach. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 ww. ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się postanowienia przepisów szczególnych odnoszące się do obszaru objętego planem i przedmiotu jego ustaleń.

Uprawnienie określone jako władztwo planistyczne gminy, oznacza możliwość ustalenia dla danego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb, stosownie do art. 10 ust. 1 pkt 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania; linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne dla ścieżek rowerowych (pkt 2); lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty budynków, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy (pkt 6).

Natomiast kwestie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę, zapewniające spełnienie wymagań art. 5 i 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. - Prawo budowlane, regulują przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690). Stosownie do § 12 ust. 1 ww. Rozporządzenia przy usytuowaniu budynku na działce budowlanej powinny być zachowane odległości między budynkami i urządzeniami terenowymi oraz odległości budynku i urządzeń terenowych od granic działki i od zabudowy na sąsiednich działkach budowlanych, określone w rozporządzeniu, a także w przepisach odrębnych, w tym higienicznosanitarnych, o bezpieczeństwie i higienie pracy, o ochronie przeciwpożarowej i o drogach publicznych. Według § 13 ust. 1 ww. Rozporządzenia



odległość budynku mającego pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń, z zastrzeżeniem przepisów § 12, 57 i 60 powyższego Rozporządzenia.

Zatem poruszone przez wnoszącą zarzut kwestie dotyczące spowodowania zacielenia południowej strony działki skarżącej oraz istniejących na niej budynków – okien i balkonów oraz wpływ lokalizacji przyszłej wysokiej zabudowy na istniejącą zabudowę na sąsiedniej działce mogą być podnoszone skutecznie na etapie postępowania administracyjnego prowadzonego przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej – starostę, na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.) o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do konkretnego rozwiązania projektowego przyszłej inwestycji. Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy Prawo budowlane będą inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, poprzez który należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu (art. 3 pkt. 20 ustawy Prawo budowlane). Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 06.06.2001r. sygn. akt IV SA 532/00 (opubl. Lex nr 55771) *“Ewentualne zacielenie działek nie może uzasadniać kwestionowania decyzji o pozwoleniu na budowę, prawo budowlane nie przewiduje bowiem ograniczeń z tytułu zacielenia działek, normując jedynie kwestie zacielenia pomieszczeń mieszkalnych i użytkowych w istniejących działkach”*.

Zgodnie z tezą postawioną w wyroku NSA z dnia 03.11.1999r. sygn. akt IV SA 1638/98 (opubl. Lex nr 48261) *“przy uchwalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina nie ma obowiązku stosowania przepisów obejmujących warunki techniczne budynków i ich usytuowanie, gdyż plan nie rozstrzyga o kwestiach technicznych posadowienia przyszłych obiektów”*.

Gmina rozważyła możliwość uwzględnienia wniesionego przez Panią. Barbarę Rybkowską zarzutu, jednakże uwzględnienie w całości w istocie sprowadzałoby się do konieczności wprowadzenia w projekcie planu zakazu jakiejkolwiek zabudowy na działkach sąsiadujących z działkami nr ew. 291, 292 i 293, co spowodowałoby naruszenie w sposób nieuzasadniony interesu prawnego ich właścicieli.

Stosownie do regulacji art. 24 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, zarzut do projektu planu zagospodarowania może wnieść każdy, kogo interes prawny lub uprawnienie zostały naruszone przez ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonego do publicznego wglądu. Wynika z tego, że nie wystarczy sam fakt istnienia po stronie skarżącego interesu prawnego lub uprawnienia rozumianego jako interesu obiektywnie chronionego przepisami prawa materialnego. Warunkiem niezbędnym do kwestionowania planu w formie zarzutu jest naruszenie tego interesu lub uprawnienia, co musi wykazać strona skarżąca. Obowiązek uwzględnienia zarzutu do planu powstaje wówczas, gdy naruszenie interesu prawnego jest związane z naruszeniem porządku prawnego (normy prawa materialnego lub procesowego). Nie ma obowiązku uwzględnienia zarzutu, gdy naruszenie interesu prawnego lub uprawnienia nastąpiło zgodnie z prawem w granicach przysługującego gminie, z mocy art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, władztwa planistycznego. Zgodnie z tym uprawnieniem rada gminy ustala przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy.

Choć zdaje się niewątpliwe, że skarżąca Pani Barbara Rybkowska ma interes prawny w kwestionowaniu przedmiotowego projektu planu zagospodarowania przestrzennego (jej działki znajdują się na obszarze objętym planem, sąsiadując z terenem, którego przyszła zabudowa jest przedmiotem zarzutu), to mając na uwadze, iż skarżąca może korzystać ze swoich działek w sposób dotychczasowy (w tym sensie, że nie ulega ograniczeniom ich dotychczasowe przeznaczenie), trzeba stwierdzić, że interes prawny wnoszącej zarzut Pani Barbary Rybkowskiej nie został naruszony.

W skorygowanym projekcie planu rozważono także możliwość obniżenia projektowanej zabudowy i na terenie usług oznaczonych symbolem A 4.2.U zostanie ograniczona maksymalna ilość kondygnacji do 2,5, a maksymalna wysokość zabudowy do 11 m. Zmienione gabaryty obiektów usługowych będą dostosowane do gabarytów zabudowy mieszkaniowej jak i dla działek nr ew. 192 i 193. Dla działki nr ew. 191, położonej na terenie usług A4.1U jak i dla działki z nią sąsiadującej od strony południowej projektem planu przewiduje te same ustalenia dotyczące formy i gabarytów obiektów. Z uwagi na to, iż teren usług A 4.1.U przylega bezpośrednio do Al. Krakowskiej wymagane jest zachowanie jednakowych zasad zagospodarowania zabudowy od strony ulicy i z tego powodu nie jest możliwa zmiana ustaleń w tym zakresie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest projektem zagospodarowania działki lub terenu, niezbędnym składnikiem projektu budowlanego w rozumieniu art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane, który należy przedstawić do wniosku o pozwolenie na budowę stosownie do art. 33 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie decyduje też o formie obiektu, nie przewiduje możliwości budowy tylko pasażu handlowego, a jedynie określa wskaźniki jakie musi spełnić w przyszłości inwestycja zgodna z przeznaczeniem terenu określonym w tym planie.

Zgodnie z art. 33 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Plan miejscowy zgodnie z powyższym przepisem nie rozstrzyga o prawie własności, a tylko o sposobie jej wykonywania. Zestawienie art. 33 z art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje jednoznacznie, że gmina działając w ramach swoich uprawnień planistycznych ma prawo ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenu, określając sposób wykonywania prawa własności. Stąd nie można podzielić zasadności zarzutu, że proponowany projekt planu jest bardzo krzywdzący dla wnoszącej zarzut i jej rodziny.

Również przepis art. 140 kc przewiduje korzystanie z rzeczy, a więc i nieruchomości w graniach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Zatem, skoro przepisy dały gminie prawo uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czyli ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, to takiego działania nie można uznać za działanie naruszające prawo.

WŁOICZACY RADY  
  
Jacek Gromek